

KVARTAL FYRA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2015



RÄKENSKAPSÅRET

- Resultat före skatt uppgick till 905 mkr (162) och resultat efter skatt uppgick till 800 mkr (112), vilket motsvarar 10,00 kr per stamaktie (0,61).
- Intäkterna uppgick till 626 mkr (621), driftsöverskottet 481 till mkr (480) och förvaltningsresultatet till 201 mkr (202).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 265 mkr (138) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 114 mkr (-358).
- Corem har under året förvärvat nio och avyttrat sju fastigheter.
- Nettoinvesteringar under året uppgick till 278 mkr (724).
- Innehavet i Klövern AB (publ) är bokfört till 1 460 mkr (1 197). Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2015, uppgick till 1 672 mkr (1 356).
- Corem har under året emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 750 mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr (0,80) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

DETTA ÄR COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem har ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter.

› AFFÄRSIDÉ

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i lager-, logistik-, industri- och handelsområden.

› MÅL

Corems övergripande mål är att i utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Detta ska ske med en kontinuerlig strävan att verka för en hållbar utveckling.

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

INVESTERINGSSTRATEGI – aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.

AFFÄRSSTRATEGI – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

ORGANISATIONSSTRATEGI – att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

HÅLLBARHETSSTRATEGI – att verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

INDELAT I FEM REGIONER: ● Region Stockholm, ● Region Syd, ● Region Väst, ● Region Småland och ● Region Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Örebro.



› AFFÄRSMODELL

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet och skapar värde genom att alltid ha hyresgästen i fokus.

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Potentiella tillväxtmöjligheter identifieras. Förvärv analyseras. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

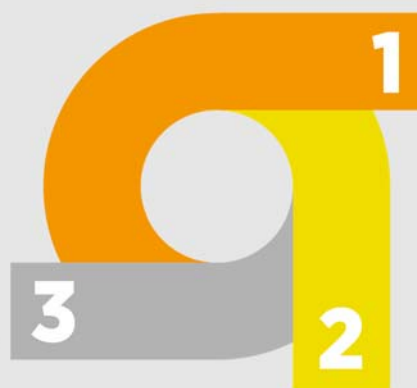
FÖRÄDLING

– VÄRDESKAPANDE

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktiga relationer.

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

Corems fastigheter ska förvaltas av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras.



VD HAR ORDET

VIKTIGA HÄNDELSER

- Under kvartalet har Corem förvärvat fyra fastigheter i Jönköping, Halmstad och Växjö till ett samlat värde om 118 mkr och 25 000 kvm.
- På en av fastigheterna i Halmstad kommer Corem uppföra en ny logistikbyggnad för KS Projekt om 5 200 kvm.
- Corem har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Svenska Retursystem AB och kommer under 2016/2017 uppföra Svenska Retursystems nya anläggning om cirka 30 000 kvm i Västerås.
- Ytterligare betydande avtal har tecknats om 5 000 kvm med Loxy Sweden AB i Kumla, 3 500 kvm med PostNord Sverige AB i Jönköping och 8 000 kvm med Furniturebox i Växjö.
- I oktober återkallade Corem budet på Tribona AB (publ), mot bakgrund av ett konkurrerande offentligt uppköpserbjudande.

Corem kan för 2015 redovisa det högsta resultatet efter skatt i bolagets historia, 800 mkr, vilket är sju gånger högre än föregående år. Detta beror dels på fortsatt värdeökning på våra fastigheter och när det gäller finansverksamheten har våra derivat och finansnettot utvecklats positivt och därtill har också innehavet i Klöver, bidragit till den goda utvecklingen.

Vi har fortsatt att driva vår strategi med fokus på lager-, logistik- och handelsfastigheter i nyckelområden för logistik- och handelsflöden. Vår ekonomiska uthyrningsgrad är åter 92 procent. Det visar att vår strategi, att verka i utvalda områden i mellersta och södra Sverige, är framgångsrik.

Under året har vi förvärvat ytterligare 9 fastigheter motsvarande 72 000 kvm vilket har inneburit ytterligare förstärkning av våra kluster. Vi kan därmed fortsätta att möta våra kunders ständigt förändrade behov på en marknad där logistik är en konkurrensfaktor. Efter årets förvärv har vi nu nått ett fastighetsvärde om cirka 7,8 mdkr och över 1 000 000 kvm i uthyrbar area.

Driftnettet är i princip oförändrat mot föregående år, trots att fyra fullt uthyrda fastigheter i Danmark avyttrades under året. Denna försäljning var en konsekvens av kundens förändrade affärsinriktning. En god kostnadskontroll och fortsatt arbete med energieffektiviseringar ger oss en överskottsgrad om 77 procent på helåret, vilket visar att vi har en god effektivitet i förvaltningen och en stabil intjäning framöver.

Förvaltningsresultatet är oförändrat trots påverkan av kostnader för det planerade budet på Tribona, vilket återkallades under fjärde kvartalet.

Bland viktigare affärshändelser under året kan nämnas att vi under det fjärde kvartalet tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Svenska Retursystem AB om 30 000 kvm i Västerås. Vi kommer där att på nyinköpt mark uppföra en helt ny anläggning med planerad inflyttning våren 2017.

Det råder politisk oro i stora delar i världen med återverkningar på finansmarknaderna men vi kan konstatera en stark utveckling av svensk ekonomi och för Corem en hög efterfrågan på våra lokaler. Den starka tillväxten i Stockholmsregionen har särskilt gynnat Corem i och med vår geografiska koncentration i Stockholm.

Vi kommer under 2016 fortsätta att driva vår strategi med långsiktigt engagemang för att ständigt optimera beståndet. Vi kommer följa kundernas behov av strategiskt placerade lokaler i ett affärsklimat där effektiva transporter och hållbara lösningar är en viktig konkurrensfaktor. Vi sätter ribban högt och våra medarbetare drivs av att sätta höga mål och av att kunna utveckla bolaget.

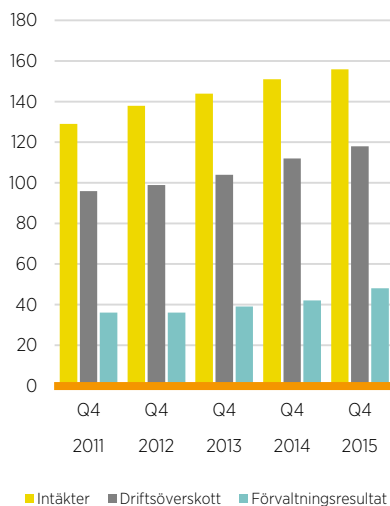
Det är en stigande efterfrågan på fastigheter inom vårt prioriterade segment, lager och logistik, men jag ser fortsatt goda förutsättningar att driva Corems expansion med nya förvärv och förvaltning i egen regi.

Stockholm den 19 februari 2016
Eva Landén, VD



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KVARTALSJÄMFÖRELSE



Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens, respektive föregående års, utgång.

RÄKENSKAPSÅRET JANUARI–DECEMBER 2015

INTÄKTER

Årets intäkter uppgick till 626 mkr (621) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Bland intäkterna under året redovisas engångsposter hänförliga till förtidslösen av hyresavtal om 19 mkr (24). Resterande del av förändringen avser nettoförvärv samt in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Nettouthyrningen för sista kvartalet uppgick till 14 mkr och för helåret till -13 mkr. Uthyrningarna uppgick totalt till 101 mkr, varav 48 procent avser nya hyresgäster. Uppsägningarna under året uppgick till -114 mkr och den enskilt största uppsägningen är hänförlig till Elfa Distrelec AB's avflyttning per den 1 juli 2018 i fastigheten Veddesta 2:79, Stockholm, där årshyran uppgår till 30 mkr.

Hyresgäster

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 557 stycken hyresgäster som är verkliga inom många olika områden av svenskt näringsliv. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster vilket främst har gjorts via förvärv. Corems tre största hyresgäster står för 18 procent (22) av de totala hyresintäkterna. Corems

återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,1 år (5,2)

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 145 mkr (141) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgifter, fastighetskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 4 mkr beror huvudsakligen på nettoförvärv och övertagna mediaabonnemang i samband med vakanser.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 41 mkr (26) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas inte utan ingår i fastighetskostnader. Kostnaderna har under året ökat på grund av engångsposter om 13 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -239 mkr (-252) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Corems räntekostnader påverkas av förändringar i de korta

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 DECEMBER 2015

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	7	Mälardalen/Norr, Väst	3,4
Bilia	6	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,1
ELFA	5	Stockholm	2,5
Posten	4	Stockholm, Småland	12,0
NKT Cables	3	Mälardalen/Norr	8,8

SKATT PER DEN 31 DECEMBER 2015

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	-3	-4	1	-5	-2	-9
Aktuell skatt hänförlig till skatteärende	-	-68	-	-	-	-68
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-55	-48	-55	-48
Värdeförändringar derivat	-	-	-25	79	-25	79
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-39	-36	-39	-36
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	16	32	16	32
Totalt	-3	-72	-102	22	-105	-50

marknadsräntorna, men en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade och minskar fluktuationer i finansnettot. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 4,01 procent (4,32). För ytterligare information se sid 10.

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 325 mkr (180), varav resultatandelar från Klövern AB (publ) uppgick till 323 mkr (180) och resultat från försäljning av stamaktier B i Klövern uppgick till 2 mkr (0). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. För ytterligare information se sid 9.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 265 mkr (138), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 255 mkr (138) och realiserade värdeförändringar uppgick till 10 mkr (0). Realiserade värdeförändringar beror främst på sänkta

direktavkastningskrav. För ytterligare information se sid 6.

Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till 114 mkr (-358).

SKATT

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker.

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 499 mkr (1 509). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga

underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 271 mkr (257). I Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 54 mkr (157).

Pågående skatteärende

Skatteverket har framställt yrkande om tillämpning av lagen om skatteflykt. Kammarrätten har, den 2016-02-12, bifallit Skatteverkets yrkande.

Corem analyserar för närvarande kammarrättens dom tillsammans med sina externa skatterådgivare och utreder möjligheterna till att överklaga domen till Högsta förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkande avser upptaxering av tidigare års resultat. Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om upptaxering medför ett skattekrav om cirka 68 mkr (inklusive ränta).

Corem har redan under 2014, med anledning av förvaltningsrättens beslut, kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr (inklusive ränta) till Skatteverket.

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2015	2015	2015	2015	2014	2014	2014	2014
	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar
Intäkter	156	149	154	167	151	157	156	157
Fastighetskostnader	-38	-31	-34	-42	-39	-31	-32	-39
Driftsöverskott	118	118	120	125	112	126	124	118
Förvaltningsresultat	49	40	54	58	42	55	53	52
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	85	58	121	61	36	32	105	7
Värdeförändringar fastigheter	98	20	76	71	51	76	3	8
Orealiserade värdeförändringar derivat	73	-51	172	-80	-115	-73	-96	-74
Resultat efter skatt	269	59	362	110	28	78	9	-3
Fastigheternas verkliga värde	7 776	7 530	7 340	7 406	7 259	6 866	6 803	6 405
Överskottsgrad, %	75	79	78	75	74	80	79	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	89	90	92	92	91	91
Avkastning på totalt kapital, %	12,7	7,8	13,8	11,3	9,0	10,9	11,0	6,6
Avkastning på eget kapital, %	37,4	8,7	56,4	18,4	4,8	13,5	1,5	-0,5
Justerad soliditet, %	37	35	34	33	32	32	31	33
Belåningsgrad, %	51	55	55	51	58	59	60	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66	55	94	123	-14	-19	118	28
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,67	0,53	1,05	1,45	-0,41	-0,47	1,33	0,15

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2015 till 7 776 mkr och bestod av 133 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 016 000 kvm

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med cirka 42 procent av beståndets totala fastighetsvärde. Beståndet utgörs av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala intäkter på årsbasis per den 31 december 2015, uppgående till 637 mkr, svarade Stockholm för 42 procent, Syd för 15 procent, Väst för 16 procent, Småland för 13 procent och Mälardalen/Norr för 14 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 31 december 2015 uppgå till 696 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN OCH FASTIGHETERNAS VÄRDE

Trots en fortsatt stark efterfrågan minskade aktiviteten på fastighetsmarknaden under årets sista kvartal. I jämförelse med samma period föregående år sågs en halvering av omsättningsvolymen. För helåret 2015 uppgick den samlade volymen till 150 mdkr, vilket inte är mycket lägre än de nivåer som omsattes rekordåret 2014 om 160 mdkr. Marknaden har ett fortsatt intresse för samtliga fastighetstyper, men bostäder och kontor är de fastighetstyper som står för den största delen av omsatt volym. Ett stadigt ökat intresse för butiksfastigheter var dock tydligt under 2015. Även i det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter är efterfrågan fortsatt stark.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 7 776 mkr (7 259) per den 31 december 2015. Fortsatt

låga räntor och hög efterfrågan har inneburit en fortsatt press nedåt på avkastningskraven. Projekt i egna fastigheter, nyuthyrningar, uppvärdering av byggrätter och sänkta direktavkastningskrav har haft en värdehöjande effekt i kvartalet. Fortsatt rekordlåg inflation har haft en motsatt effekt på fastighetsvärdena. I ett förändrat bestånd och med något sänkta direktavkastningskrav uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2015 till cirka 7,1 procent.

Orealiserade värdeförändringar under fjärde kvartalet uppgick till 98 mkr (51). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka 20 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, DTZ Danmark, Newsec och Cushman & Wakefield som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

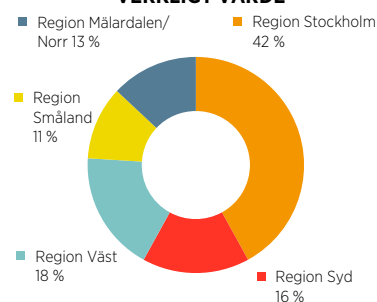
För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 26A-27A.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

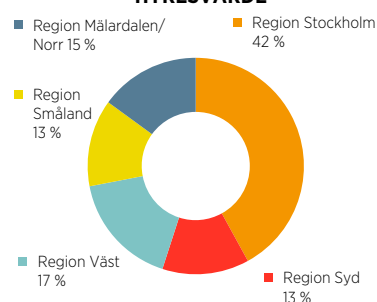
Corem har under perioden totalt investerat 169 mkr (99) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgästpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 25A.



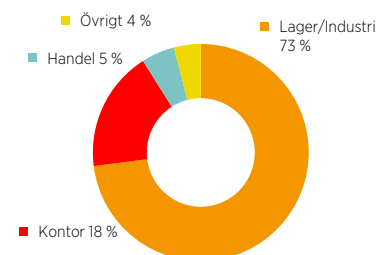
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Totalt per den 31 december 2014	7 259	131	982 895
Förvärv	423	9	71 647
Ny-, till- och ombyggnation	169	-	-2 169
Avyttringar	-314	-7	-36 373
Värdeförändringar	255	-	-
Valutaomräkningar	-16	-	-
Totalt per den 31 december 2015	7 776	133	1 016 000

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under året förvärvat nio samt avyttrat sju fastigheter.

Förvärv Q1

Den 31 mars 2015 tillträdde en fastighet i Greve Kommun strax utanför Köpenhamn omfattande drygt 90 000 kvm mark, varav cirka 12 500 kvm byggnader. Fastigheten är fullt uthyrd till Ramirent och i samband med tillträdet tecknades ett nytt triple netavtal, vilket omfattar hela fastigheten.

Förvärv Q2

Corem förvärvade under andra kvartalet lager-/produktionsfastigheten Flygaren 21, belägen i Larsfrids industriområde i Halmstad. Förvärvet ligger i direkt anslutning till Corems övriga fastigheter i Halmstad. Fastigheten omfattar cirka 24 300 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Tylö AB med en återstående avtalslängd om knappt 13 år.

Förvärv Q3

Corem tillträdde i september 2015 bilhandelsfastigheten Gånggriften 3 i Malmö, vilken omfattar cirka 6 500 kvm uthyrbar area samt 26 000 kvm mark. Fastigheten är fullt uthyrd till Malmö Bilcentrum och i samband med tillträdet tecknades ett nytt

10-årigt triple netavtal, vilket omfattar hela fastigheten.

Under tredje kvartalet förvärvade Corem även två fastigheter i Rosersberg respektive Arninge. Fastigheterna har en uthyrbar area om totalt cirka 3 500 kvm, varav merparten utgörs av lager och kontorsytor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda.

Förvärv Q4

Under fjärde kvartalet har Corem växt med drygt 23 000 kvm i Region Småland genom förvärv av två produktions- och lagerfastigheter. Flahult 21:36 i Torsvik, Jönköping, omfattar cirka 7 050 kvm uthyrbar area med underliggande fastighetsvärde om 41 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och i samband med tillträdet tecknas ett nytt 15-årigt avtal. Krysspricken 2 i Sjöuddens industriområde i Växjö förvärvades som ett fastighetsförvärv till en köpeskillning om 61 mkr och omfattar cirka 16 000 kvm i uthyrbar area. Hyresgäst är Gunnebo Industrier med en återstående avtalslängd om cirka 7,5 år. Fastigheten har en uthyrningsgrad om 85 procent.

Corem har även fortsatt öka i Region Syd genom förvärv av den moderna logistikfastigheten Fyllinge 20:466, Halmstad, om cirka 2 000 kvm i uthyrbar area och ett fastighetsvärde om 13 mkr. Hyresgäst är KS Projekt. Corem har även förvärvat fastigheten Halmstad 7:109

bestående av 13 200 kvm mark. Här kommer Corem att uppföra en ny logistikbyggnad om 5 200 kvm för KS Projekt och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats. Inflyttning beräknas till september 2016. Samlad investering för mark och nyproduktion uppgår till cirka 40 mkr och projektet genomförs med BRA bygg som totalentreprenör.

I december tecknade Corem och Svenska Retursystem AB ett 15-årigt hyresavtal avseende förhyrning av cirka 30 000 kvm i Västerås. Corem kommer att förvärva cirka 66 000 kvm mark av Västerås Stad och uppföra Svenska Retursystems nya anläggning med Logistic Contractor som planerad totalentreprenör. Beräknad projektkostnad är cirka 215 mkr, varav förvärv av mark uppgår till drygt 16 mkr. Inflyttning är planerad till mars 2017.

Avyttringar 2015

Enligt tidigare kommunicerad pressrelease från Bilia i mars 2015 har Bilia valt att avveckla verksamheten i Danmark. Till följd av detta har Corem under perioden avyttrat fyra fastigheter i Danmark till Bilia. Fastigheterna omfattar sammanlagt cirka 22 300 kvm och köpeskillningen uppgick till 283 mkr.

Corem har utöver detta fortsatt renodla beståndet med avyttring av en fastighet i Norberg, en fastighet i Enköping och en fastighet i Fagersta.

Avyttringarna har resulterat i en realiserad värdeförändring om 10 mkr.

FÖRVÄRVAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	Hundigevej 85	Greve	Lager/Industri	12 459	66
2	Flygaren 21	Halmstad	Lager/Industri	24 313	116
3	Rosersberg 11:56	Sigtuna	Lager/Industri	2 003	19
3	Mallen 3	Täby	Lager/Industri	1 357	16
3	Gånggriften 3	Malmö	Lager/Industri	6 486	88
4	Flahult 21:36	Jönköping	Lager/Industri	7 049	41
4	Fyllinge 20:466	Halmstad	Lager/Industri	2 000	13
4	Halmstad 7:109	Halmstad	Lager/Industri	0	3
4	Krysspricken 2	Växjö	Lager/Industri	15 980	61
Totalt förvärvat 1 jan - 31 dec 2015				71 647	423

AVYTTRAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	Norbergsby 10:66	Norberg	Lager/Industri	3 447	2
2	Biliaportfolio ¹	Danmark	Handel	22 254	283
2	Stenvreten 7:60	Enköping	Lager/Industri	4 751	17
4	Ratten 9	Fagersta	Handel	821	2
4	Vipemöllan 38 ²	Lund	Kontor	5 100	20
Totalt avyttrat 1 jan - 31 dec 2015				36 373	324

¹ Avser fastigheterna 10C Høje Taastrup By, 10AQ Herstedvester By, 7T Mørkhøj samt 5Y Tømmerup By.

² Del av fastigheten Vipemöllan 38, Lund.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Stockholm	277	264	-71	-68	206	196	74	74
Syd	97	81	-19	-19	78	62	81	77
Väst	102	106	-16	-16	86	90	85	85
Småland	59	61	-21	-21	38	40	64	65
Mälardalen/Norr	91	109	-18	-17	73	92	80	84
Totalt	626	621	-145	-141	481	480	77	77

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Stockholm	3 270	3 069	298 054	294 694	292	285	92	94
Syd	1 249	1 179	170 557	155 934	93	100	98	99
Väst	1 371	1 294	174 162	173 050	114	114	90	95
Småland	876	740	169 620	146 591	92	79	90	75
Mälardalen/Norr	1 010	977	203 607	212 626	105	105	87	87
Totalt	7 776	7 259	1 016 000	982 895	696	683	92	92

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Stockholm	184 364	181 631	87 737	87 110	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	136 775	99 545	17 182	18 289	6 511	26 265	10 089	11 835
Väst	146 062	146 062	19 526	18 414	6 099	6 099	2 475	2 475
Småland	132 227	111 738	21 303	18 763	5 201	5 201	10 889	10 889
Mälardalen/Norr	142 092	148 824	39 534	40 250	12 267	13 179	9 714	10 373
Totalt	741 520	687 800	185 282	182 826	45 365	66 031	43 833	46 238
Andel, %	73	70	18	18	5	7	4	5

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹ , mkr	
	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Stockholm	55	53	32 572	22 215	269	269
Syd	22	21	3 453	2 521	91	98
Väst	17	17	27 726	14 840	103	108
Småland	24	22	23 614	48 924	83	59
Mälardalen/Norr	15	18	33 647	34 791	91	92
Totalt	133	131	121 012	123 291	637	626

¹ Avser intäkter på årsbasis per den 31 december 2015 respektive 31 december 2014

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm med inriktning mot kommersiella fastigheter. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2015 till 16 100 000 stamaktier A samt 160 000 000 stamaktier B,

motsvarande cirka 19 procent av de utestående rösterna och kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick till 1 460 mkr att jämföra med 1 197 mkr per den 31 december 2014. Corems andel av Klöverns resultat om 323 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Erhållen utdelning om 53 mkr samt försäljning av stamaktier B om 7 mkr har minskat det bokförda värdet.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2015, uppgick till 1 672 mkr (1 356).

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klövern och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag.

RESULTATRÄKNING KLÖVERN

Mkr	2015		2014		2013	2012	2011
	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Intäkter	705	2 718	658	2 521	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	-272	-952	-253	-878	-828	-733	-507
Driftsöverskott	433	1 766	405	1 643	1 392	1 215	857
Central administration	-26	-92	-25	-84	-78	-86	-71
Finansnetto	-150	-631	-185	-770	-678	-605	-358
Förvaltningsresultat	257	1 043	195	789	636	524	428
Värdeförändringar mm. ¹	396	1 498	139	506	351	-293	210
Skatt	-127	-533	-62	-131	-179	108	-173
Periodens resultat	526	2 008	272	1 164	808	339	465

¹ Inkluderar värdeförändringar fastigheter, derivat, finansiella tillgångar samt resultatandelar i intresseföretag och nedskrivning goodwill.

BALANSRÄKNING KLÖVERN

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	35 032	30 208	24 059	22 624	14 880
Övriga anläggningstillgångar	357	740	787	633	8
Omsättningstillgångar	494	710	384	538	105
SUMMA TILLGÅNGAR	35 883	31 658	25 230	23 795	14 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	11 390	9 988	7 198	6 696	4 740
Räntebärande skulder	21 486	18 870	16 163	15 229	9 345
Ej räntebärande skulder	3 007	2 800	1 869	1 870	908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 883	31 658	25 230	23 795	14 993

NYCKELTAL KLÖVERN

	2015	2014	2013	2012	2011
	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	35 032	30 208	24 059	22 624	14 880
Hysesvärde, mkr	3 182	2 983	2 570	2 468	1 554
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	90	88	89
Antal fastigheter, st	415	408	402	387	255
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	18,9	14,5	11,6	5,8	10,1
Justerad soliditet, %	35,8	35,9	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	61	60	65	64	63

FINANSIERING

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid till en begränsad kostnad.

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 3 011 mkr (2 343). Förändringen av det egna kapitalet beror på lämnad utdelning om -124 mkr, periodens totalresultat om 793 mkr samt återköp av egna stamaktier om -1 mkr. Per den 31 december 2015 uppgick den justerade soliditeten till 37 procent (32) och soliditeten till 32 procent (27).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2015 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 676 mkr (5 635). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 40 mkr (48) och aktiverade upplåningskostnader om 16 (5), uppgick till 5 620 mkr (5 582). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,4). Vid årets utgång var 51 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 80 procent (76) säkrade om minst 3 år.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 4,1 år och den

genomsnittliga räntan uppgick till 4,01 procent att jämföra med 4,8 år respektive 4,32 procent per den 31 december 2014. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån.

Vid årets slut hade Corem ränteswappar om 2 700 mkr (2 900) som löper ut mellan 2016 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -454 mkr att jämföras med -568 mkr per den 31 december 2014. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,49 procentenheter.

Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 646 mkr.

Corem har under året emitterat ett treårigt icke-säkerställt obligationslån. Emissionerna genomfördes i april om

400 mkr, i juni om 250 mkr samt i oktober om 100 mkr. Lånen emitterades inom en befintlig ram om 750 mkr, löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 M + 350 räntepunkter och är noterat på Företagsobligationslistan vid NASDAQ Stockholm. Huvudsakliga syftet var att refinansiera två obligationslån om 400 mkr med förfall i maj respektive juli i år.

Bolagets totala krediter om 5 676 mkr (5 635) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 98 år.

Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,2 år (3,6).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för året till 338 mkr (113), vilket motsvarar 3,70 kr per stamaktie (0,62) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -264 mkr (-717) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -82 mkr (521). Likvida medel per den 31 december 2015 uppgick till 40 mkr (48), vilket motsvarar 0,52 kr per stamaktie (0,65).

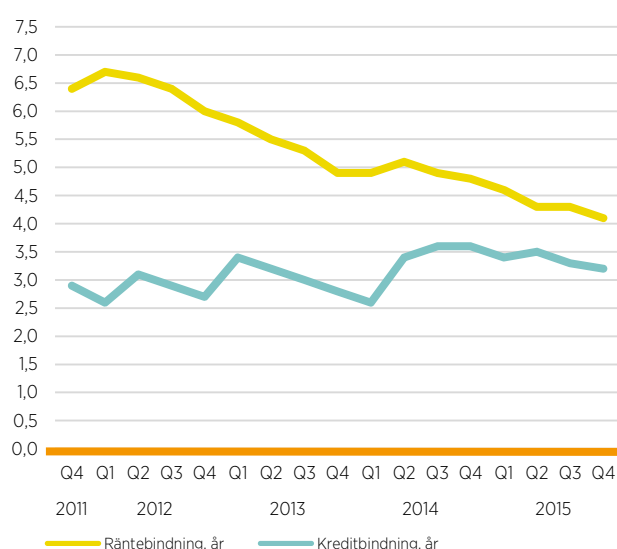
Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 675 mkr (158), uppgick till 715 mkr att jämföras med 206 mkr per den 31 december 2014.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	2 794	2,71	49		
2016	276	3,54	5	883 ¹	16
2017	-	-	-	2 101 ¹	37
2018	300	3,65	5	1 404 ¹	25
2019	100	6,54	2	567	10
2020	239	5,84	4	520	9
2021	300	5,55	6	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	467	5,19	8	67	1
2025	-	-	-	-	-
2026-	1 200	5,84	21	134	2
Totalt	5 676	4,01	100	5 676	100

¹ Varav 300 mkr avser obligation under 2016, 400 mkr avser obligation under 2017 och 750 mkr avser obligation under 2018.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



AKTIEN

Corem är noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap och har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier.

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2015

Börsvärde	3,1 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 272
Stängningskurs, stamaktie	28,50 kr
Stängningskurs, preferensaktie	144,00 kr
Marknadsplats	NASDAQ Stockholm, Mid Cap

STAMAKTIE

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 0,80 kr per stamaktie (0,70) för 2014 är utbetald per den 6 maj 2015.

PREFERENSAKTIE

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2015.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under året har Corem återköpt 20 200 stamaktier. Per den 31 december 2015 ägde Corem 2 505 125 återköpta stamaktier.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2015

Aktieägare	Stamaktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,2	38,9
Gårdarike AB	8 933 767	94 711	11,3	12,1
Länsförsäkringar fonder	7 478 188	-	9,3	10,1
Swedbank Robur fonder	4 940 704	117 167	6,3	6,7
JP Morgan Bank	4 490 010	-	5,6	6,1
Fjärde AP-Fonden	2 740 434	-	3,4	3,7
CBNY-NORGES BANK	1 988 988	-	2,5	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
Staffan Rasjö	1 475 813	54 336	1,9	2,0
SEB. Life Intl. Assurance	1 383 363	-	1,7	1,9
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,7	1,8
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5	1,6
Folksam Fonder	1 091 226	-	1,4	1,5
Sjunde AP-Fonden	794 094	-	1,0	1,1
Humle Småbolagsfond	594 721	-	0,7	0,8
Övriga aktieägare	4 755 734	5 243 501	12,6	7,1
Totalt antal utestående aktier	73 391 461	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	2 505 125	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Inför årsstämman 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 kr per stamaktie (0,80) och 10,00 kr per preferensaktie (10,00) att betalas ut med 2,50 kr per kvartal (2,50). Corems föreslagna utdelning 2016 om 1,50 kr

per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 5,3 procent (2,8) respektive 6,9 procent (5,4) av Corems aktiekurs per 31 december 2015.

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE

(CORE SE2002257402)

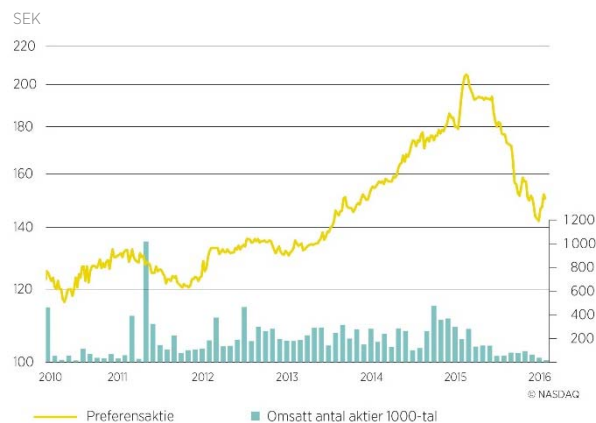
28 NOVEMBER 2007 TILL 12 FEBRUARI 2016



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE

(CORE PREF SE0003208792)

9 MARS 2010 TILL 12 FEBRUARI 2016



KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2015 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec
Intäkter	156	626	151	621
Fastighetskostnader	-38	-145	-39	-141
Driftsöverskott	118	481	112	480
Central administration ¹	-9	-41	-7	-26
Finansnetto	-60	-239	-63	-252
Förvaltningsresultat	49	201	42	202
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	85	325	36	180
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	10	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	98	255	51	138
Orealiserade värdeförändringar derivat	73	114	-115	-358
Resultat före skatt	305	905	14	162
Skatt	-36	-105	14	-50
Periodens resultat	269	800	28	112
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser mm.	-4	-7	5	7
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	265	793	33	119
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ²	3,44	10,00	0,16	0,61
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	73 391 461	73 391 461	73 411 661	73 411 661
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	73 391 461	73 391 981	74 280 089	75 332 965
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319

¹ Kostnaderna har under året ökat på grund av engångsposter om cirka 13 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

² Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 776	7 259
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 460	1 197
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1
Uppskjuten skattefordran	54	157
Summa anläggningstillgångar	9 292	8 614
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	38	91
Likvida medel ¹	40	48
Summa omsättningstillgångar	78	139
SUMMA TILLGÅNGAR	9 370	8 753
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 011	2 343
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	4 783	3 428
Derivat	454	568
Övriga långfristiga skulder	3	3
Summa långfristiga skulder	5 240	3 999
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	877	2 202
Övriga kortfristiga skulder	242	209
Summa kortfristiga skulder	1 119	2 411
Summa skulder	6 359	6 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 370	8 753

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2015 respektive 31 december 2014 till 715 mkr respektive 206 mkr.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG¹⁾

Mkr	2015 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	118	481	112	480
Central administration	-9	-41	-7	-26
Avskrivningar	1	1	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	1	54	0	49
Erlagd ränta	-55	-233	-73	-263
Betald inkomstskatt	-1	-4	-9	-75
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	55	258	23	166
Förändring av kortfristiga fordringar	-15	43	-42	-62
Förändring av kortfristiga skulder	26	37	5	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66	338	-14	113
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-62	-172	-37	-99
Förvärv av fastigheter	-121	-423	-331	-718
Avyttring av fastigheter	22	324	40	97
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	3	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161	-264	-325	-717
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-124	-17	-119
Återköp egna aktier	-	-1	-36	-62
Upptagna lån	369	1 267	347	914
Amorterade lån	-239	-1 224	-53	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114	-82	241	521
Periodens kassaflöde	19	-8	-98	-83
Likvida medel vid periodens början	21	48	146	131
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	40	40	48	48

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats från och med 1 januari 2015. Även jämförelseperioder har ändrats.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Ingående eget kapital	2 343	2 405
Periodens totalresultat	793	119
Utdelning till stamaktieägare ¹	-58	-53
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ²	-66	-66
Återköp av egna aktier	-1	-62
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 011	2 343

¹ Varav 0,80 kr per aktie 2015 samt 0,70 kr per aktie 2014.

² Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2014 samt med början i juli 2015.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	65	64
Kostnad sålda tjänster	-38	-37
Bruttoresultat	27	27
Central administration ¹	-41	-26
Rörelseresultat	-14	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	112	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67	-60
Resultat före skatt	31	76
Skatt	6	-6
Periodens resultat	37	70

¹ Kostnaderna har under perioden ökat på grund av engångsposter om cirka 13 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	2	1
Summa materiella anläggningstillgångar	2	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	332	212
Andelar i intresseföretag	620	624
Fordringar på koncernföretag	2 263	2 124
Uppskjuten skattefordran	31	25
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 246	2 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 248	2 986
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	11	4
Kassa och bank	15	14
Summa omsättningstillgångar	26	18
SUMMA TILLGÅNGAR	3 274	3 004
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 252	1 340
Räntebärande skulder	1 959	1 603
Ej räntebärande skulder	63	61
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 274	3 004

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Corems Årsredovisning för 2014 på sid 52A–54A. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

FINANSIERING

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, räntnivåer och vakansgrad särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Snörika, kalla vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknads-mässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr (1,6) för perioden.

Corem har även tecknat ett entreprenad-avtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektstart är i början av 2016 och beräknad projektkostnad uppgår till cirka 200 mkr. LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken

styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

BUD PÅ TRIBONA AB (PUBL)

Corem lämnade den 18 september 2015 ett offentligt uppköpserbjudande omfattande samtliga aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Tribona AB (publ). Den 22 oktober 2015 återkallade Corem budet, mot bakgrund av att ett konkurrerande offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona publicerades den 20 oktober 2015.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 31 december 2015 inga fastigheter utan hanterar aktie-marknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 37 mkr (70) för året. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer-ing, uppgick till 65 mkr (64). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 274 mkr (3 004). Likvida medel uppgick till 15 mkr (14). Eget kapital uppgick till 1 252 mkr (1 340).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisnings-lagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovis-ningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderings-hierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategorise-ringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon på-verkan på delårsrapporten och de redovis-ningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2014.

ORGANISATION

Corem ska ha en decentraliserad organisa-tion för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2015 hade Corem totalt

46 (46) anställda, varav 13 (14) kvinnor och 33 (32) män.

MILJÖARBETE

Miljöarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet.

ÅRSSTÄMMA OCH ÅRSREDOVISNING

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 27 april 2016, kl 10.00 hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 30 mars 2016. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Corems hemsida, www.corem.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida www.corem.se senast den 7 april 2016. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,50 kronor per stamaktie (0,80). Avstämningsdag föreslås vara 29 april 2016 med beräknad utbetalningsdag den 4 maj 2016. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor varje kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 28 april 2015 för Corem Property Group AB. (publ) har en valberedning utsetts med del-tagare från bolagets till rösteantalet tre största ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult, Gårdarike AB genom Lars Höckenström och Läns-försäkringar genom Jesper Bonnier. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedning@corem.se.

Stockholm den 19 februari 2016,
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



COREM HAR UNDER 2015 UTÖKAT BESTÄNDET I HALMSTAD OCH ÄR DÄRMED ETABLERAD SOM EN BETYDANDE AKTÖR. COREM HAR SEX FASTIGHETER I HALMSTAD OCH HAR PÅ TVÅ ÅR GÅTT FRÅN 0 TILL DRYGT 75 000 KVM UTHYRBAR AREA I KOMMUNEN. FASTIGHETEN FLYGAREN 21, BELÄGEN I LARSFRIDS INDUSTRIOMRÅDE, ÄR FULLT UTHYRD TILL TYLÖ AB MED EN ÅTERSTÅENDE AVTALSLÅNGD OM Knappt 13 ÅR.

FASTIGHET FLYGAREN 21, HALMSTAD

HYRESGÄST TYLÖ AB

AREA 24 313 KVM

NYCKELTAL

	2015 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 776	7 776	7 259	7 259	6 380	5 830	5 418
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,1	7,4	7,4	7,7	7,7	7,8
Hysesvärde, mkr	696	696	683	683	640	592	552
Uthyrbar area, kvm	1 016 000	1 016 000	982 895	982 895	916 562	868 322	842 955
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	75	77	74	77	74	75	74
Antal fastigheter, st	133	133	131	131	132	132	133
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	12,7	11,4	9,0	9,4	6,5	6,5	7,1
Avkastning på eget kapital, %	37,4	29,9	5,0	4,7	16,6	8,4	1,7
Justerad soliditet, %	37	37	32	32	33	32	32
Soliditet, %	32	32	27	27	31	29	29
Nettoskudsättning, mkr	5 620	5 620	5 582	5 582	4 784	4 407	4 156
Belåningsgrad, %	51	51	58	58	61	61	61
Belåningsgrad fastigheter, %	52	52	59	59	63	67	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,4	2,4	2,2	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,01	4,01	4,32	4,32	4,90	4,66	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	4,1	4,8	4,8	4,9	6,0	6,4
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,2	3,2	3,6	3,6	2,8	2,7	2,9
Aktierelaterade							
Resultat per stamaktie, kr	3,44	10,00	0,16	0,61	4,05	1,48	-0,38
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	10,00	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	33,50	33,50	20,94	20,94	19,63	19,27	19,06
Eget kapital per stamaktie, kr	28,05	28,05	15,35	15,35	18,64	16,70	16,50
Eget kapital per preferensaktie, kr	144,00	144,00	184,00	184,00	150,00	131,00	122,50
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,67	3,70	-0,41	0,62	2,45	1,61	-0,07
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,26	-0,11	-1,33	-1,10	0,17	0,21	-1,71
Utdelning per stamaktie, kr ¹	-	1,50	-	0,80	0,70	0,60	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr ¹	2,50	10,00	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ²	28,50	28,50	28,70	28,70	20,00	20,00	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ²	144,00	144,00	184,00	184,00	150,00	131,00	122,50
Antal utestående stamaktier, st ³	73 391 461	73 391 461	73 411 661	73 411 661	75 833 186	74 533 198	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³	73 391 461	73 391 981	74 280 089	75 332 965	75 551 470	74 659 586	75 387 854
Antal utestående preferensaktier, st ³	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 339 263

¹ För 2015 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

² Vid periodens utgång.

³ Exklusive återköpta aktier.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

EPRA

European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. En del av deras arbete är att sätta standards för finansiell rapportering och nyckeltal bl a EPRA NAV (Net Asset Value) som kan likställas med långsiktigt substansvärde.

EPRA NAV per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskuldssättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Nettouthyrning

Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn

tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet, justerat

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Triple netavtal

Hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma 2016	27 april 2016
Delårsrapport januari - mars 2016	27 april 2016
Delårsrapport januari - juni 2016	13 juli 2016

UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	29 mars 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2016

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Eva Landén, VD. E-post: eva.landen@corem.se

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: hakan.engstam@corem.se

Tel: 08 503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se